

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER s.p.a. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di stima dell'immobile sito in: Otricoli (TR), Via Roma n. 59

La presente relazione di consulenza tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	8
4. Provenienze ventennali e titolarità	10
5. Stato di occupazione del bene.....	13
6. Gravami e servitù	13
7. Normativa urbanistica	13
8. Titoli e regolarità edilizia	17
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	18
10. Criteri estimativi adottati	19
11. Stima dell'immobile	27
12. Attività del Consulente.....	27
Allegati	28

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di Otricoli (TR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Roma n. 59;
- **Dati catastali:** foglio 4, particella 185, subalterno 7.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 2	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ Allegato 3	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Otricoli (TR), un piccolo paese dell'Umbria meridionale posto su una collina che domina la Valle del Tevere, sulla sinistra dell'antica via Flaminia.

L'antico centro umbro, confinante a ovest con il territorio falisco (fra i monti Cimini e il Tevere) e a sud con la Sabina Tiberina, è situato, a m 208 sul livello del mare, su un colle tufaceo, su cui è ubicato l'attuale paese, dominante la valle del Tevere, in un punto in cui metteva in contatto popolazioni diverse per

lingua e cultura: Umbri e Sabini lungo la riva sinistra, Etruschi e Falisci su quella destra.

Era difeso da una linea di mura, che si estende per una lunghezza di circa 700 metri, costruite con grandi blocchi squadrati di tufo, disposti per testa e per taglio, non legati da malta.

La fase preromana è attestata, anche da materiali provenienti dal territorio: insediamenti dell'età del ferro, e necropoli di età orientalizzante – età arcaica (presso il podere Lupacchini e nelle località Cerqua Cupa e Crepafico) e luoghi di culto di epoca arcaica ed ellenistica.

L'economia del territorio è tradizionalmente legata all'agricoltura (vino, olio, uova, latticini) e all'artigianato (ferro, legno, ceramica), ma sta trovando nel turismo nuove e significative espressioni. Otricoli ha origini antichissime come è testimoniato dai numerosi reperti archeologici che risalgono all'Età del Ferro. La sua storia racconta della presenza romana (i ricchi romani amavano costruire ad Otricoli lussuose ville) e, dopo le invasioni barbariche e le lotte con la vicina Narni, della dominazione della Chiesa di Roma sino alla proclamazione del Regno d'Italia (1860).

Otricoli, per l'estensione dell'area archeologica, per lo stato di conservazione, per i suoi monumenti, è una delle zone archeologiche più importanti non solo dell'Umbria attuale, ma dell'Italia antica e si inserisce in un paesaggio naturale di notevole bellezza per la varietà delle colture e della vicinanza del Tevere; essi formano un complesso unitario e forse unico che unisce l'aspetto storico, archeologico e ambientale, che deve essere salvaguardato e tutelato.



Otricoli continuò a essere abitata anche in età romana, come testimoniano presenze archeologiche all'interno del paese. Si estese alla fine dell'età repubblicana, nella piana sottostante, presso una grande ansa del Tevere, su cui sorse il porto della città, il cosiddetto "*porto dell'olio*" che a seguito degli spostamenti del fiume, è ora occupato da coltivazioni agricole.

Alleata di Roma nel 308 a.C., dopo la battaglia di *Mevania*, *Ocriculum* svolse funzione strategica come città di confine tra l'Umbria e la Sabina e come punto di scambio tra la viabilità fluviale e quella terrestre lungo la via Flaminia, che aperta nel 220 a.C., attraversava il centro della penisola.

Allo scoppio della guerra sociale nel 91-90 a.C. *Ocriculum* si schierò con i centri italici contro Roma per rivendicare il diritto di cittadinanza ma questa decisione le costò la distruzione. Con il rango di *municipium* fu costruita a valle presso il Tevere. Ascritta alla tribù *Arnensis*, fu assegnata alla Regio VI da Augusto, di cui costituisce l'estremo lembo verso la Sabina.

Le bellezze dei suoi dintorni la resero luogo adatto per la villeggiatura: avevano una villa ad *Ocriculum* Tito Annio Milone, personaggio politico della prima metà del I sec. a.C. e Pompea Celerina, suocera di Plinio il Giovane. Ricordata nel 69 d.C. durante le lotte tra i partigiani di Vespasiano e Vitellio, la città venne a far parte in età diocleziana della *Tuscia et Umbria*. Distrutta durante l'invasione longobarda, fu abbandonata nel VII secolo d.C., in seguito ad alcune circostanze, a cui non furono estranee le inondazioni del Tevere.

I rapporti commerciali con Roma erano intensi, grazie al “*porto dell'olio*” usato anche per tutta l'età imperiale e alla via Flaminia; il Tevere infatti fino al secolo scorso venne utilizzato per il trasporto di minerali, di legname, di prodotti alimentari e di materiale da costruzione.



Il centro storico di Otricoli è stretto da una cinta muraria medievale in cui si aprono la Porta Maior e la Porta San Severino. Qui sono conservati ancora diversi elementi originari, come le torri (tre rotonde e due quadrate) e la Rocca trecentesca; l'abitato antico si struttura lungo il dorsale naturale del colle al cui centro svetta fiera la piazza, posta in corrispondenza della sommità della stessa cima.

L'immobile in questione è localizzato in Via Roma, a cavallo tra il centro abitato e il centro storico della cittadina umbra; nel bene in oggetto, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica, vi si accede per mezzo di due ingressi; uno mediante scala esterna dotata di cancelletto pedonale, e prospiciente il marciapiede della strada principale (dal civico n. 59 di Via Roma), mentre l'altro ingresso avviene per mezzo di porta (con antistante disimpegno pedonale) fronteggiante una strada secondaria (dal civico n. 1 di Via Luigi Sturzo).

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a normale densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i quattro piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali e locali depositi al piano terra.

L'U.I. è un immobile ubicato in una costruzione a destinazione residenziale, realizzata con struttura intelaiata in c.a. (travi e pilastri) e composta da due piani entro terra (piano interrato adibito a parcheggi e cantine e piano seminterrato adibito a locale di deposito) e da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo); le coperture del fabbricato risultano essere a falde inclinate.

La palazzina risulta avere affacci liberi su tutti e quattro i prospetti, con finitura ad intonaco effetto graffiato per esterni in colore chiaro; queste ultime risultano essere in uno stato di degradamento accentuato.

L'ingresso principale, per accedere ai piani superiori del fabbricato, è posto al piano terreno con accesso dal civico n. 65 di Via Roma, che conduce al corpo scala avente forma cilindrica, ed appare in buone condizioni.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della u.i. al fine di poter eseguire gli opportuni rilievi metrici e visivi, pertanto la valutazione verrà eseguita da quanto visibile dall'esterno.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, non è stato possibile accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

pareti interne: non noto

bagno: non noto

impianto elettrico: non noto

impianto idrico/termico: non noto

Impianto gas: non noto

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 2,90, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano S1	magazzino		
Totale immobile	-	207,00	67,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 4 particella 185
➤ Allegato 16	riepilogo calcolo superfici U.I.U.

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 08.02.2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice G189).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze.

Si evidenzia inoltre il deposito in atti, per l'immobile in oggetto, di una planimetria catastale di impianto recante data 31.01.1980.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'A.d.E. come di seguito:

foglio 4 particella 185

Subalterno 7

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	C/2 - magazzini e locali di deposito
classe:	4
consistenza:	190 mq
superficie catastale:	207 mq
rendita:	€ 392,51
indirizzo:	Via Roma n. 1 Piano S1
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA C.F. 03334720236* Proprietà per 1/1

Si riscontrano alcuni disallineamenti rispetto alla verifica della documentazione in possesso:

- incongruenze sull'unità immobiliare a livello esterno (trasformazione di superficie pertinenziale scoperta in terrazzo, scala esterna di accesso al bene da Via Roma n. 59, accesso all'immobile da ingresso posto su Via Luigi Sturzo n. 1 e modifica di vani finestra/porta-finestra) tra quanto riportato nella planimetria catastale di impianto in atti del 31.01.1980 e quanto riportato nell'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato n. 56/1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978);
- incongruenze sull'unità immobiliare a livello di ampliamento in relazione alla superficie assentita urbanisticamente e di distribuzione degli spazi interni tra quanto riportato nella planimetria catastale di impianto in atti del 31.01.1980 e quanto riportato nell'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato n. 56/1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978);
- dati toponomastici in visura catastale errati in riferimento all'indicazione del civico di ingresso principale (Via Roma n. 1), e l'ingresso principale riscontrato in fase di verifica della documentazione (Via Roma n. 59); inoltre si evidenzia la mancata indicazione in visura catastale del secondo ingresso all'unità immobiliare dal civico n. 1 di Via Luigi Sturzo.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 4 particella 185
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 4 particella 185 subalterno 7
➤ Allegato 7	plan. cat. di impianto in atti del 31.01.1980 - foglio 4 particella 185 subalterno 7

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni (TR) in data 01.03.2023 è risultato quanto di seguito riportato per il subalterno 7:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 7893 Registro Generale 11683 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 392 del 12/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 8340 Registro Generale 12421 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 9164 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 391 del 12/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5055 Registro Generale 7942 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7410/3 del 23/06/2004 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1090 del 07/07/2020 (RESTRIZIONE BENI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE)

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 6976 Registro Generale 10903 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 10904 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 305 Registro Generale 2192 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA – SEZ. 2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 01/12/2009 - Registro Particolare 3004 Registro Generale 14906 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

9. ANNOTAZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 391 Registro Generale 2401 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15521/2015 del 02/09/2011 – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6266 del 2003

10. ANNOTAZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 5280 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 3836 del 21/12/2016 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5055 del 2004

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art. n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione contro un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo favore avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 13.08.2003 (Registro Generale n. 9164 - Registro Particolare n. 6266) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 prot. n. 460751 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 rep. n. 231520, con il quale la *Società Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio*.

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR), alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, a cura del sottoscritto, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'annotazione di inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 9164, Registro Particolare. n. 6266; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	ispezione ipotecaria n. T351092 del 01.03.2023 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 4 particella 185 subalterno 7
---------------------	--

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi a tutti gli effetti libero.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda invece l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (PG), sul bene oggetto della presente relazione risulta la seguente formalità pregiudizievole:

8. ISCRIZIONE del 01/12/2009 - Registro Particolare 3004 Registro Generale 14906 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Otricoli (TR) si è dotato di Piano Regolatore Generale, ed è articolato come segue:

- *TITOLO I - NORME GENERALI E DEFINIZIONI PER L'EDIFICABILITA' E L'USO DEL SUOLO*
Art. 1 Disciplina ed articolazione del Piano

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Calvi dell'Umbria e Otricoli è composto da due parti: Parte Strutturale e Parte Operativa.

Il piano Strutturale recepisce ed integra i contenuti del P.U.T. e del P.T.C.P. e costituisce riferimento per la programmazione regionale e provinciale, relativamente al territorio comunale di Calvi dell'Umbria e Otricoli.

Il principio di sussidiarietà regola l'attuazione e l'aggiornamento dei contenuti dei tre livelli di pianificazione generale della Regione dell'Umbria, della Provincia di Terni, del Comune di Calvi dell'Umbria e Otricoli.

Il P.R.G. parte Strutturale definisce i contenuti e fissa i criteri per la redazione del P.R.G. parte Operativa.

La disciplina del P.R.G. parte Strutturale è direttamente operativa solo nelle parti in cui è esplicitamente espressa la sua immediata applicabilità.

La parte Operativa del Piano definisce e sviluppa le scelte della Parte Strutturale in conformità con la legislazione urbanistica generale e stabilisce altresì la programmazione delle trasformazioni del territorio.

Art. 3 Articolazione degli elaborati della Parte Operativa

Gli elaborati di indirizzo e gestionale indicati nella parte strutturale del Piano sono comuni alla parte Strutturale ed Operativa del P.R.G. Tali elaborati e le previsioni in essi contenute sono complementari e fanno parte delle previsioni operative del Piano Regolatore Generale.

Gli elaborati costitutivi della Parte operativa del Piano sono prescrittivi e stabiliscono la Disciplina normativa per la trasformazione del territorio comunale.

La disciplina del P.R.G. parte Operativa è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati costitutivi.

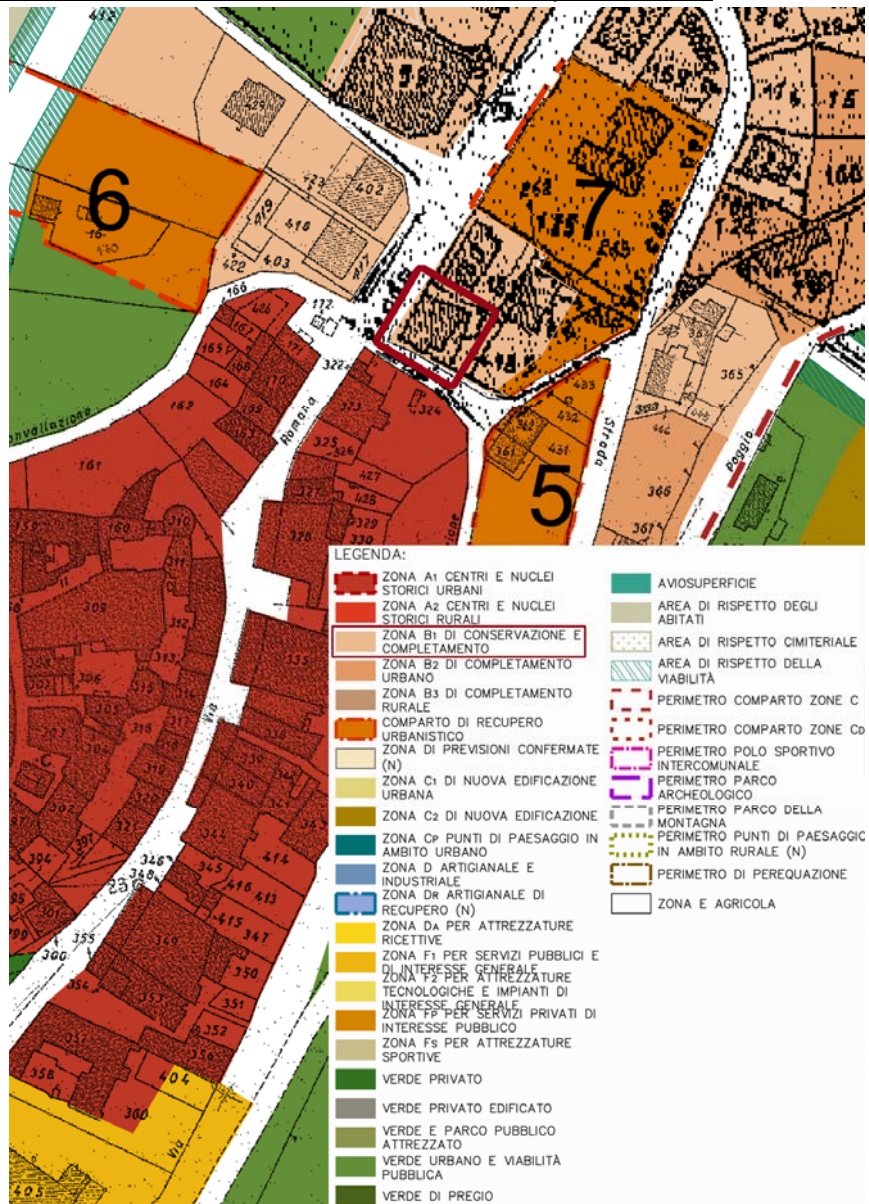
Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche in scala diversa prevale la scala più dettagliata.

Nell'eventuale contrasto tra la parte Operativa del Piano e la normativa del Regolamento Edilizio Comunale prevalgono le prescrizioni della parte Operativa del Piano.

Da visura presso il Comune di Otricoli (TR), è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

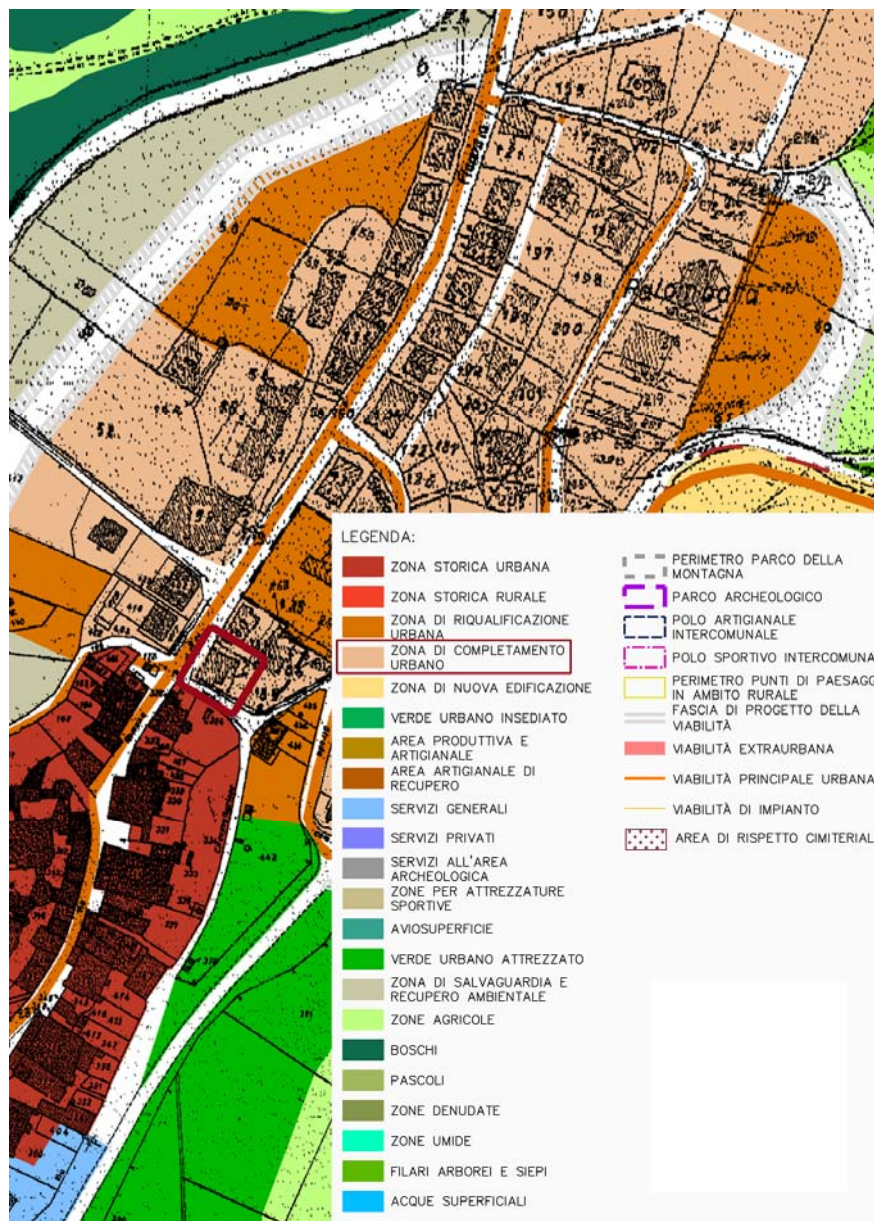
➤ **TITOLO II - NORME ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

art. 12 - ZONA "B1" di conservazione e completamento



Stralcio elaborato del P.R.G. del Comune di Otricoli (TR) - Piano Operativo

Sono individuate nel territorio del comune di Otricoli le zone B1 di conservazione e completamento, zone già edificate sia del capoluogo che dei centri rurali, destinate alla conservazione delle volumetrie esistenti ed al completamento attraverso piccoli ampliamenti residenziali o per servizi legati alla residenza.



Stralcio elaborato del P.R.G. del Comune di Otricoli (TR) - Piano Strutturale

1) destinazione d'uso

Le zone B1 di conservazione e restauro urbano sono zone di avvenuta edificazione, in cui è compatibile e possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, per uffici, commerciali, esercizi pubblici, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio purchè non superiori ciascuno a mq 60 di superficie e senza rumori ed odori molesti per la collettività, zone per servizi generali e sportivi pubblici e di interesse pubblico, attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (categoria C/2 - magazzini e locali di deposito) e la destinazione d'uso originaria come da licenza edilizia di uso costruzione fabbricato e concessione edilizia in sanatoria (locale di sgombero) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Otricoli (TR).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	elaborato del P.R.G. vigente del Comune di Otricoli (TR) - parte operativa scala 1:2.000
➤ Allegato 10	elaborato del P.R.G. vigente del Comune di Otricoli (TR) - parte strutturale scala 1:5.000
➤ Allegato 11	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Otricoli (TR)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Otricoli (TR) si è riscontrata la presenza, in riferimento al bene in esame, di concessione edilizia n. 56 anno 1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978) per la costruzione del fabbricato in cui risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima; a corredo di quest'ultima risultano allegati l'elaborato architettonico di progetto e la relazione tecnica per la realizzazione del manufatto edilizio.

Inoltre risulta presente, a seguito della realizzazione del fabbricato, l'autorizzazione di abitabilità recante prot. n. 3690 del 24.01.1980 (riferimento concessione edilizia n.56/1978).

Dall'esame della visura storica catastale, l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito (come da planimetria catastale di impianto in atti recante data 31.01.1980), con destinazione d'uso originaria magazzino e locale di deposito (cat. C/2).

Pertanto, l'immobile risulta legittimo nella sua destinazione d'uso originaria (C/2), desumibile dalla concessione edilizia rilasciata e dalla documentazione ad essa allegata (elaborato grafico e relazione tecnica), dall'autorizzazione di abitabilità conseguente alla realizzazione del fabbricato; inoltre, la planimetria di impianto catastale depositata in atti presso l'A.d.E., risulta conforme al progetto architettonico allegato alla concessione edilizia rilasciata.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 7	plan. cat. di impianto in atti del 31.01.1980 - foglio 4 particella 185 subalterno 7
➤ Allegato 12	concessione edilizia prot.n. 56 anno 1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
➤ Allegato 13	elaborato grafico concess. edil. prot. n. 56 anno 1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
➤ Allegato 14	relazione tecnica concess. edil. prot. n. 56 anno 1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
➤ Allegato 15	certificato abitabilità concess. edil. prot. n. 56 anno 1978 (prot. n. 3690 del 24.01.1980)

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Difformità Catastali:

- dati toponomastici errati (errata indicazioni in visura catastale dei civici di ingresso all'unità immobiliare), ampliamento dell'U.I.U., modifica al

distributivo interno, trasformazione della superficie scoperta di pertinenza a terrazzo e inserimento della scala esterna di accesso all'immobile (dal civico n. 59 di Via Roma), inserimento ingresso all'U.I.U. da accesso secondario (dal civico n. 1 di Via Luigi Sturzo) e modifica di alcune aperture esterne (vani finestra e porta-finestra) rispetto all'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia n. 56/1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978).

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- l'ampliamento dell'U.I.U, la variazione degli spazi interni, la trasformazione della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile a terrazzo, la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano sottostrada da Via Roma n. 59, l'inserimento di un accesso secondario all'unità immobiliare da Via Luigi Sturzo n.1, nonché alcune modifiche a livello prospettico (vani finestra e porta-finestra) sono state realizzate in difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 56/1978 (prot. n. 2583 del 04.09.1978).

Certificazioni: autorizzazione di agibilità prot. n. 3690 del 24.01.1980 (riferimento concessione edilizia n.56/1978); assenza di certificazioni richieste dalla normativa cogente (impiantistica).

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;

- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Marzo 2023.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Dal momento che non si è potuto procedere al rilievo metrico dello stato dei luoghi, e di conseguenza non si è potuta determinare la superficie lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con la superficie desunta dalle misure estrapolate dalla restituzione grafica (in debita scala metrica) della planimetria catastale in atti, e determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato; al contempo, si evidenzia la necessità di dover apportare una rettifica in merito a quest'ultimo, che tiene debitamente in

conto le difformità riscontrate conseguentemente al rilievo visivo eseguito sull'unità immobiliare urbana di cui trattasi.

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl 4 part 185 sub 7)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	S.U.L.	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUP. VIRT.
7	Sottostrada	C/2	locale deposito	207,00 mq	100%	207 mq
7	Sottostrada	C/2	terrazzo	67,00 mq	30%	20,10 mq
Sup. ragguagliata totale:						Mq 227,10

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 227,10 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Otricoli (TR), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Da un'analisi del mercato immobiliare, eseguita nel Comune di riferimento mediante comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, il dato rilevante è l'inattuabilità della valutazione in relazione all'attuale destinazione d'uso del manufatto edilizio (C/2); pertanto, si procederà con una stima diretta prendendo come riferimento le indicazioni della Banca Dati dell'O.M.I. sulle quotazioni per la zona di immobili aventi le medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Stante l'assenza nel Comune di Otricoli (TR) di beni comparabili per caratteristiche a quello che risulta oggetto della presente stima, si prenderanno a riferimento i dati desumibili per ubicazione, tipologia e destinazione d'uso direttamente dalla Banca Dati O.M.I., e che concorreranno alla stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione dei valori desumibili dalla Banca Dati dell'O.M.I., in relazione ad altri beni assimilabili per ubicazione, tipologia e destinazione d'a quello di cui trattasi nella presente relazione di stima.

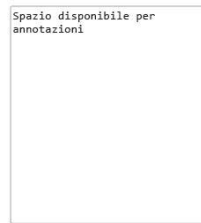
È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **magazzino**, datata Anno 2022 - Semestre 1, secondo consultazione di Marzo 2023. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona *Centrale/Capoluogo - Espansione*, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: TERNI
Comune: OTRICOLI
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	300	600	L	1,8	3,2	L
Negozi	Normale	600	900	L	4,5	6,5	L
Stampa							



Per la destinazione **MAGAZZINI**, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. risulta pari a **450,00 €/mq**; per cui, vista l'impossibilità di condurre un'indagine diretta di mercato a causa dell'assenza di beni comparabili sul mercato affini a quello di cui trattasi nella presente relazione di stima, la media tra il valore minimo e il valore massimo desunti dalla Banca Dati O.M.I. verrà assunta come valore di riferimento per la quotazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);

- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - o Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - o Esposizione (luminosità);
 - o Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - o Stato conservativo;
 - o Qualità delle finiture;
 - o Dotazione e stato degli impianti;
 - o Dotazioni accessorie;
 - o Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - o Regolarità edilizia;
 - o Occupazione;
 - o Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l’attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l’analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di

quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **450,00 €/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

Data l'impossibilità di accesso all'interno del bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa a piano sottostrada, con due accessi da strada principale (mediante scala esterna) e da strada secondaria per mezzo di ingresso (con antistante disimpegno pedonale)	Valore attribuito: - 2%
Esposizione	
L'U.I. ha 3 affacci liberi (su strada privata) e orientamento est/nord-est/nord-ovest senza particolari pregi	Valore attribuito: -1%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio-alto	Valore attribuito: -2%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 10%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 10%

Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da licenza edilizia e da certificato di agibilità regolarmente rilasciati; al contempo, sull'unità immobiliare occorrerà sanare (ove possibile) a livello urbanistico e catastale le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, o ripristinare una conformazione dei luoghi (sia interna che esterna) tale da poter rendere il bene assentibile e legittimabile urbanisticamente	Valore attribuito: - 8%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 38%

Pertanto, applicando la percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 450,00 - (450,00 \text{ €/mq} \times 38\%) = 279,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 280,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 16	riepilogo calcolo superfici U.I.U.
➤ Allegato 17	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2022

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	280,00 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	227,10 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 280,00 \times 227,10 \text{ mq} = \text{€ } 63.588,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 64.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Otricoli (TR), in Via Roma n. 59, è pari a: € 64.000,00 (diconsi euro sessantaquattromila/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- indagini catastali:
 - o estratto di mappa
 - o reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Otricoli (TR);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR):
 - o visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - o annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile

- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Otricoli (TR);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Otricoli (TR);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Otricoli (TR), Catasto di Otricoli (TR).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 08.03.2023

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 4 Documentazione fotografica

Allegato 5 Estratto di mappa catastale - foglio 4 particella 185

Allegato 6 Visura catastale storica - foglio 4 particella 185 subalterno 7

Allegato 7 Plan. catastale di Impianto - foglio 4 particella 185 subalterno 7

- Allegato 8 Ispezione ipotecaria n. T351092 del 01.03.2023 - elenco sintetico formalità U.I.U foglio 4 particella 185 subalterno 7
- Allegato 9 Elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Otricoli (TR) - parte operativa scala 1:2.000
- Allegato 10 Elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Otricoli (TR) - parte strutturale scala 1:5.000
- Allegato 11 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Otricoli (TR) - parte operativa
- Allegato 12 Concessione Edilizia n. 56/78 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
- Allegato 13 Elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 56/78 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
- Allegato 14 Relazione tecnica a corredo della Concessione Edilizia n. 56/78 (prot. n. 2583 del 04.09.1978)
- Allegato 15 Autorizzazione abitabilità prot. n. 3690 del 24.01.1980
- Allegato 16 Riepilogo calcolo superfici U.I.U. - foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 17 Valori O.M.I. per immobili a destinazione d'uso magazzini e negozi riferiti all'Anno 2022 - Semestre 1